

INSTRUMENTO PARTICULAR DE NOVAÇÃO DE DÍVIDA, CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, com efetivação da garantia fiduciária na matrícula 44.983 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa, RS, face ao novo negócio jurídico fiduciário, para Reforma de benfeitoria, através de recursos oriundos do Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, que tem como OUTORGANTE(S) DEVEDOR(A)(ES) E FIDUCIANTE(S) EDUARDO MATEUS GROSS; como ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS e CREDORA FIDUCIÁRIA, a HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., respectivamente, na forma a seguir expressa.

S A I B A M quantos este instrumento particular, com força de escritura pública, virem ou conhecimento dele tiverem, que, aos **01 dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três (2023)**, nesta cidade de Dois Irmãos, do Estado do Rio Grande do Sul, firmada na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações, bem como as demais disposições legais pertinentes, especialmente a Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008 e Circular BACEN nº 3.432, de 04 de fevereiro de 2009, em que são partes:

DAS PARTES CONTRATANTES

CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) e FIDUCIANTE(S): EDUARDO MATEUS GROSS, brasileiro(a), solteiro(a), maior e capaz, que declara não manter união estável, filho(a) de Edson Ricardo Gross e Maristela Iliziane Göttems Gross, nascido(a) em 01/07/1995, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 05968842950, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 21/08/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 032.654.740-11, com endereço eletrônico: grossedson@gmail.com, residente(s) e domiciliado(s) na Rincão dos Rochas, nº 195, Bairro Rincão dos Rochas, na cidade de Santa Rosa, RS, que, desde já, se compromete(m) em comunicar à **ADMINISTRADORA** qualquer alteração nos elementos de sua qualificação e endereço, no prazo máximo de quinze (15) dias após a ocorrência, doravante denominado(s) abreviadamente de **DEVEDORES**.

CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S): PATRICK JONATAN KERKHOFF, brasileiro(a), solteiro(a), maior e capaz, que declara não manter união estável, filho(a) de Sergio Luiz Kerkhoff e Amithis Betina Luconi Kerkhoff, nascido(a) em 23/05/1981, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 01100003321, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 18/10/2021, inscrito(a) no CPF sob nº 000.510.870-57, com endereço eletrônico: patrick.lino@hsconsorcio.com.br, residente(s) e domiciliado(s) na Rua São Francisco, nº 180, apto. 1001, Bairro Centro, na cidade de Santa Rosa, RS; e

EDGAR SAUSEN, brasileiro(a), divorciado(a), maior e capaz, que declara não manter união estável, filho(a) de Enio Sausen e Maria Noeli Sausen, nascido(a) em 23/07/1985, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 02986612900, expedida

pelo(a) DETRAN/RS em 11/07/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 008.792.650-43, com endereço eletrônico: edgar.sausen@gmail.com, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Padre Maximiliano, nº 755, apto. 302, Bairro Centro, na cidade de Cerro Largo, RS que, desde já, se compromete(m) a comunicar à **ADMINISTRADORA** qualquer alteração nos elementos de sua qualificação e endereço, no prazo máximo de quinze (15) dias após a ocorrência.

ADMINISTRADORA DO CONSÓRCIO E CREDORA FIDUCIÁRIA: HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., brasileira, sociedade empresária limitada, com sede e domicílio na Rodovia BR 116, km 224, nº 7070, Bairro Portal da Serra, na cidade de Dois Irmãos, RS, inscrita no CNPJ sob nº 73.516.106/0001-16 e registrada no NIRE sob nº 43206199410, com Contrato Social Consolidado, do dia 28 de janeiro de 2021, devidamente arquivado na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o registro nº 7557663, de 10 de fevereiro de 2021 e Ata de Posse arquivada na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o registro nº 8452208, de 05 de outubro de 2022, com endereço eletrônico: consorcio@hsconsorcio.com.br, neste ato representada por seu(s) procurador(es), **CÍCERO SCHOLL ARNOLD**, brasileiro(a), solteiro(a), maior e capaz, nascido(a) em 08/10/1989, advogado, portador(a) do(a) CNH 04257667241, expedido(a) pelo(a) DETRAN/RS em 16/01/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 022.212.400-81, domicílio profissional no endereço acima mencionado, com endereço eletrônico: cicero.arnold@hsconsorcio.com.br; e/ou **CLETO ADAMS**, brasileiro, casado, maior e capaz, nascido em 12/01/1968, coordenador administrativo, portador(a) do(a) CNH 00822897964, expedido(a) pelo(a) DETRAN/RS em 23/09/2019, inscrito no CPF sob nº 502.724.110-00, domicílio profissional no endereço acima mencionado, com endereço eletrônico: cleto.adams@hsconsorcio.com.br, nos termos da procuração lavrada às fls. 008 a 08v, do Livro nº 129, de Procurações em 26 de outubro de 2022, no Serviço Notarial de Dois Irmãos, onde arquivada, declarando o(s) procurador(es), sob as penas da lei, estarem em pleno vigor todos os poderes outorgados no instrumento referido, doravante denominada abreviadamente de **ADMINISTRADORA** e/ou **CREDORA**.

QUADRO RESUMO

A - DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DO PRESENTE INSTRUMENTO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

 ide aqui documentos		REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA	
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Matrícula		Matrícula	
44.983 -Fls.01		44.983	
Santa Rosa, 29 de abril de 2022			

IMÓVEL: Fração do Lote Rural nº 86, da 3ª Secção Santo Cristo, com a área superficial de 70.953,00m² (SETENTA MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E TRÊS METROS QUADRADOS), localizada neste município de Santa Rosa/RS: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **FB0-M-0499**, de coordenadas (Longitude: -54°28'51,369" , Latitude -27°55'16,664"); deste, segue confrontando com **AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS**, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°46' e 5,25 m até o vértice **FB0-P-0768**, (Longitude: -54°28'51,192" , Latitude -27°55'16,730"); 170°27' e 15,01 m até o vértice **FB0-P-0769**, (Longitude: -54°28'51,101" , Latitude -27°55'17,211"); 269°59' e 13,97 m até o vértice **FB0-P-0770**, (Longitude: -54°28'51,612" , Latitude -27°55'17,211"); 242°08' e 30,31 m até o vértice **FB0-P-0771**, (Longitude: -54°28'52,592" , Latitude -27°55'17,671"); 167°43' e 13,64 m até o vértice **FB0-P-0772**, (Longitude: -54°28'52,486" , Latitude -27°55'18,104"); 92°46' e 15,85 m até o vértice **FB0-P-0773**, (Longitude: -54°28'51,907" , Latitude -27°55'18,129"); 140°44' e 11,45 m até o vértice **FB0-P-0774**, (Longitude: -54°28'51,642" , Latitude -27°55'18,417"); 238°22' e 30,06 m até o vértice **FB0-P-0775**, (Longitude: -54°28'52,578" , Latitude -27°55'18,929"); 173°27' e 2,88 m até o vértice **FB0-P-0776**, (Longitude: -54°28'52,566" , Latitude -27°55'19,022"); 225°49' e 19,79 m até o vértice **FB0-P-0777**, (Longitude: -54°28'53,085" , Latitude -27°55'19,470"); 223°45' e 13,68 m até o vértice **FB0-P-0778**, (Longitude: -54°28'53,431" , Latitude -27°55'19,791"); 233°19' e 21,34 m até o vértice **FB0-M-0500**, (Longitude: -54°28'54,057" , Latitude -27°55'20,205"); deste, segue confrontando com **TREVOSUL COMERCIAL AGRICOLA LTDA**, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°44' e 758,32 m até o vértice **FB0-M-0501**, (Longitude: -54°29'21,777" , Latitude -27°55'19,458"); deste, segue confrontando com **ESTRADA MUNICIPAL**, com os seguintes azimutes e distâncias: 352°08' e 19,58 m até o vértice **FB0-P-0779**, (Longitude: -54°29'21,875" , Latitude -27°55'18,828"); 351°39' e 14,50 m até o vértice **FB0-P-0780**, (Longitude: -54°29'21,952" , Latitude -27°55'18,362"); 354°50' e 11,84 m até o vértice **FB0-P-0781**, (Longitude: -54°29'21,991" , Latitude -27°55'17,979"); 358°28' e 20,60 m até o vértice **FB0-P-0502**, (Longitude: -54°29'22,011" , Latitude -27°55'17,310"); deste, segue confrontando com **AURI FRANCISCO NEVES BRUM**, com os seguintes azimutes e distâncias: 88°38' e 838,11 m até o vértice **FB0-M-0499**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°00', fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **BENFEITORIAS:** uma residência mista medindo 117,12m² (sendo 80,00m² em alvenaria e 37,12m²), Gargem em madeira medindo 35,00m², Residência em alvenaria medindo 80,00m², Residência mista medindo 103,80m² (sendo 80,00m² em alvenaria e 23,80m² em madeira), Garagem em madeira medindo 18,24m², Caixa d'Água em alvenaria medindo 60,00m², Balança em concreto e estrutura metálica medindo 93,46m², Escritório em alvenaria medindo 40,95m², Vestiários em alvenaria medindo 70,00m², Transformador em alvenaria medindo 3,42m², Galpão Metálico, estrutura metálica medindo 175,89m², Fábrica de Ração em alvenaria e estrutura metálica medindo 425,82m², Galpão em Madeira medindo 41,00m², Pavilhão Terminação em alvenaria medindo 915,20, Pavilhão Maternidade em alvenaria com a área de 924,20m², Pavilhão Gestação em alvenaria com a área de 548,86m². Em complementação à descrição acima, bem como a fim de descrever corretamente este imóvel, colaciono, a seguir, as características do imóvel desta matrícula, conforme descrição georreferenciada e certificada junto ao Incra. A referida certificação será averbada posteriormente.

DESCRIÇÃO DA PARCELA									
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE					
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuto	Dist. (m)	Confrontações		
FB0-M-0499	-54°28'51,369"	-27°55'16,664"	285,36	FB0-P-0768	112°46'	5,25	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0768	-54°28'51,192"	-27°55'16,730"	285,62	FB0-P-0769	170°27'	15,01	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0769	-54°28'51,101"	-27°55'17,211"	300,63	FB0-P-0770	269°59'	13,97	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0770	-54°28'51,612"	-27°55'17,211"	284,92	FB0-P-0771	242°08'	30,31	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0771	-54°28'52,592"	-27°55'17,671"	286,27	FB0-P-0772	167°43'	13,64	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0772	-54°28'52,486"	-27°55'18,104"	282,83	FB0-P-0773	92°46'	15,85	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0773	-54°28'51,907"	-27°55'18,129"	286,65	FB0-P-0774	140°44'	11,45	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0774	-54°28'51,642"	-27°55'18,417"	287,7	FB0-P-0775	238°22'	30,06	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0775	-54°28'52,578"	-27°55'18,929"	289,22	FB0-P-0776	173°27'	2,88	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0776	-54°28'52,566"	-27°55'19,022"	283,48	FB0-P-0777	225°49'	19,79	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0777	-54°28'53,085"	-27°55'19,470"	286,25	FB0-P-0778	223°45'	13,68	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-P-0778	-54°28'53,431"	-27°55'19,791"	293,84	FB0-M-0500	233°19'	21,34	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS		
FB0-M-0500	-54°28'54,057"	-27°55'20,205"	288,81	FB0-M-0501	271°44'	758,32	CEN. 05.758-1 (M. 541) TREVOSUL COMERCIAL AGRICOLA LTDA		
FB0-M-0501	-54°29'21,777"	-27°55'19,458"	304,60	FB0-P-0779	352°08'	19,58	ESTRADA MUNICIPAL		
FB0-P-0779	-54°29'21,875"	-27°55'18,828"	335,14	FB0-P-0780	351°39'	14,50	ESTRADA MUNICIPAL		
FB0-P-0780	-54°29'21,952"	-27°55'18,362"	335,43	FB0-P-0781	354°50'	11,84	ESTRADA MUNICIPAL		
FB0-P-0781	-54°29'21,991"	-27°55'17,979"	335,57	FB0-M-0502	358°28'	20,60	ESTRADA MUNICIPAL		
FB0-M-0502	-54°29'22,011"	-27°55'17,310"	335,68	FB0-M-0499	88°38'	838,11	CEN. 05.758-1 (M. 541) TREVOSUL COMERCIAL AGRICOLA LTDA		

O imóvel está cadastrado no INCRA sob o código nº 951.145.571.245-6, com área total 5,8600(há), cadastrada em nome do detentor Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda, CNPJ nº 04.322.984/0001-88, contendo a denominação matrícula nº 5.400 e localização como sendo Rincão dos Rochas - Lote nº 86, neste município de Santa Rosa/RS e inscrito na Receita Federal do Brasil -NIRF nº 9.152.806-2.

AV-1-44.983, 29 de abril de 2022, Certificação do INCRA. Nos termos do § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, faço constar que a poligonal constante do quadro acima “descrição da parcela” mencionado na inicial desta matrícula foi certificada pelo INCRA sob nº f3360b82-db0e-4934-b95c-ccc75ee0e6c9, na data de 25.03.2022, restando certificado que a mesma não se sobrepõe a nenhuma outra poligonal constante do cadastro do georreferenciamento do INCRA. Protocolado o título em 12/04/2022 sob nº.192.764. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0536.04.2100024.00966 - R\$ 4,40. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

AV-6-44.983, 24 de agosto de 2023, Patrimônio de Afetação: Nos termos do § 5º, da lei 11.795 de 08/10/2.008, o imóvel descrito no R-4-5-44.983, Livro 02, está sujeito as seguintes restrições: I- não integra o ativo da administradora; II- não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III- não compões o elenco de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Protocolado o título em 14/08/2023 sob nº.199.018. Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0536.04.2300010.00254 - Isento. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada. *Grasiela*

Como totalidade dos dados do CCIR, o imóvel está localizado em Rincão dos Rochas – Fração do Lote Rural nº 86, código do imóvel rural 951.145.571.245-6, de área total (ha) 7,0953, do município de Santa Rosa, RS, módulo rural (ha): 33,7871; nº de módulos rurais: 0,21; módulo fiscal do município (ha): 20,000; nº de módulos fiscais: 0,3548; FMP: 2,00, exercício 2023, denominação do imóvel: Matrícula 44.983; localização do imóvel: Rincão dos Rochas – Fração do Lote nº 86, Santa Rosa, RS. **Origem:** Matrícula número 44.983, fls. 01 a 03, do livro 2-RG, de 29 de abril de 2022, do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa, RS.

B – RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO PARA REFORMA

Valor	R\$932.289,00	
Nome:	Eduardo Mateus Gross	
CPF/CNPJ:	032.654.740-11	
Banco: (133) CRESOL	Agência: 5535-2	Conta: 14.151-8

C – DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO

Fração do lote rural nº 86 e benfeitoria (matrícula 44.983)	R\$4.897.953,09
TOTAL DO VALOR DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO	R\$4.897.953,09

D – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO

D. 1- DA COTA 958 DO GRUPO 1092

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$261.103,75
Pagamento do Lance Embutido	R\$110.962,56
Pagamento de Aditivos	R\$3.882,43
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00
Pagamento das Despesas deste Instrumento	R\$3.190,80

D. 2- DA COTA 1344 DO GRUPO 1062	
Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$3.548,50
Pagamento do Lance Embutido	R\$124.984,80
Pagamento de Aditivos	R\$24.581,42
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

D. 3- DA COTA 1241 DO GRUPO 1062	
Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$6.610,86
Pagamento do Lance Embutido	R\$0,00
Pagamento de Aditivos	R\$45.966,78
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

D. 4- DA COTA 434 DO GRUPO 1050	
Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$602.588,79
Pagamento do Lance Embutido	R\$0,00
Pagamento de Aditivos	R\$185.151,86
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

D. 5- DA COTA 718 DO GRUPO 1043	
Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$58.437,10
Pagamento do Lance Embutido	R\$29.297,71
Pagamento de Aditivos	R\$25.443,93
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

TOTAL(IS) DA(S) COTA(S) – LETRA(S) D.1 a D.5	R\$932.289,00
--	---------------

RECURSOS DO CONSÓRCIO JÁ UTILIZADOS

D.6- DA COTA 1483 DO GRUPO 1050	R\$749.282,16
--	---------------

E – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

E. 1- DA COTA 958 DO GRUPO 1092	
Valor da Carta de Crédito	R\$375.889,50

Data da Contemplação	15/07/2022
Data da Apuração do Rendimento	30/10/2023
Valor do Rendimento	R\$37.285,04
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	85,9957%
Percentual Amortizado	37,0043%
Percentual Amortizado Mensal	0,5031%
Valor Saldo Devedor	R\$340.906,13
Parcelas a Pagar	171
Valor da primeira parcela	R\$1.076,25
Vencimento da primeira parcela	10/05/2022
Vencimento da última parcela	10/01/2038
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

E. 2- DA COTA 1344 DO GRUPO 1062	
Valor da Carta de Crédito	R\$416.616,00
Data da Contemplação	16/03/2020
Data da Apuração do Rendimento	30/10/2023
Valor do Rendimento	R\$66.707,58
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	64,6252%
Percentual Amortizado	58,3748%
Percentual Amortizado Mensal	0,4523%
Valor Saldo Devedor	R\$339.423,19
Parcelas a Pagar	143
Valor da primeira parcela	R\$1.281,10
Vencimento da primeira parcela	10/03/2020
Vencimento da última parcela	10/09/2035

Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

E. 3- DA COTA 1241 DO GRUPO 1062

Valor da Carta de Crédito	R\$571.698,19
Data da Contemplação	14/01/2022
Data da Apuração do Rendimento	30/10/2023
Valor do Rendimento	R\$96.058,22
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	103,2172%
Percentual Amortizado	19,7828%
Percentual Amortizado Mensal	0,7217%
Valor Saldo Devedor	R\$677.648,58
Parcelas a Pagar	143
Valor da primeira parcela	R\$1.601,37
Vencimento da primeira parcela	10/11/2020
Vencimento da última parcela	10/09/2035
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

E. 4- DA COTA 434 DO GRUPO 1050

Valor da Carta de Crédito	R\$600.000,00
Data da Contemplação	16/03/2018
Data da Apuração do Rendimento	30/10/2023
Valor do Rendimento	R\$187.740,65
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	79,4745%
Percentual Amortizado	43,5255%
Percentual Amortizado Mensal	0,6357%

Valor Saldo Devedor	R\$698.893,83
Parcelas a Pagar	125
Valor da primeira parcela	R\$1.882,20
Vencimento da primeira parcela	10/11/2017
Vencimento da última parcela	10/03/2034
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

E. 5- DA COTA 718 DO GRUPO 1043

Valor da Carta de Crédito	R\$97.659,05
Data da Contemplação	16/05/2019
Data da Apuração do Rendimento	30/10/2023
Valor do Rendimento	R\$15.519,69
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	49,0889%
Percentual Amortizado	73,9111%
Percentual Amortizado Mensal	0,5283%
Valor Saldo Devedor	R\$67.795,05
Parcelas a Pagar	093
Valor da primeira parcela	R\$307,53
Vencimento da primeira parcela	10/08/2016
Vencimento da última parcela	10/07/2031
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

E. 6- DA COTA 1483 DO GRUPO 1050

Valor da Carta de Crédito	R\$621.847,19
Data da Contemplação	16/04/2019
Data da Apuração do Rendimento (data da entrega)	29/08/2023
Valor do Rendimento	R\$127.434,97
Fundo Comum	100%

Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	77,8277%
Percentual Amortizado	45,1723%
Percentual Amortizado Mensal	0,6270%
Valor Saldo Devedor	R\$684.411,50
Parcelas a Pagar	125
Valor da primeira parcela	R\$1.912,19
Vencimento da primeira parcela	10/11/2018
Vencimento da última parcela	10/03/2034
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

Total da Dívida (SALDO DEVEDOR) - Letra(s) E.1 a E.6	R\$2.809.078,28
---	------------------------

F- DO SEGURADO
Seguro de Vida: Nome do Segurado: EDUARDO MATEUS GROSS
Seguro do Imóvel: Matricula(s): 44.983

G – DA DECLARAÇÃO DO EMPRESÁRIO INDIVIDUAL (NÃO INTEGRANDO O ROL DO(S) OUTORGANTE(S) DEVEDOR(ES) a inscrição de empresário individual abaixo descrita)
Não Há

DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

CAPÍTULO I DA ANTERIOR CONFISSÃO DE DÍVIDA COM INSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES

1.1- Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS, FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, através de Recursos Oriundos de Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, datado em 31 de julho de 2023, o(s) DEVEDOR(A)(ES) CONFESSANTE(s), na qualidade de cliente participante do Consórcio de Imóveis da HS ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIOS LTDA., onde efetivaram a compra do imóvel descrito na letra “A”, do Quadro Resumo, **QR**.

1.1.1- O imóvel da aquisição objeto do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS**, datado em 31 de julho de 2023, foi dado em alienação fiduciária em favor da **HS Administradora de Consórcios Ltda.**, frente ao saldo devedor a seguir atualizado, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**, administrado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, assumindo assim as obrigações constantes no citado instrumento.

1.1.2- DO CANCELAMENTO DO NEGÓCIO FIDUCIÁRIO E SEUS EFEITOS: nos termos do presente contrato **INSTRUMENTO PARTICULAR DE NOVAÇÃO DE DÍVIDA**, fica cancelado a garantia real em alienação fiduciária operada sob o R-5-44.983 na matrícula especificada na letra “A” – **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DO PRESENTE INSTRUMENTO**. Como ato contínuo, em virtude do novo negócio fiduciário, será efetivada a garantia fiduciária na matrícula acima mencionada registrada neste Ofício.

1.1.3- Simultaneamente aos atos registrais acima citados, será efetivada a Alienação Fiduciária em garantia, instituída em favor da CREDORA HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., operada na matrícula mencionada na letra “A”, do **QR**. Fica consignado e expressamente acordado que o presente instrumento produzirá seus efeitos legais, ocorrendo a inclusão da garantia fiduciária na matrícula indicada, oportunizando a garantia do cumprimento da obrigação de pagamento da dívida declarada no Capítulo IV.

1.1.4- É condição para registro: em não ocorrendo a efetivação do registro da alienação fiduciária na matrícula nº 44.983, mencionada na letra “A” do Quadro Resumo (**QR**), fica sem efeito todas as demais cláusulas atinentes a este Instrumento, e desde que não haja averbação ou registro de penhora ou indisponibilidade sobre o bem ou qualquer restrição que inviabilize o registro da garantia fiduciária em favor da **HS Administradora de Consórcios Ltda.**

CAPÍTULO II

DA ATUALIZAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA, NOVAÇÃO OBJETIVA PELA MAJORAÇÃO DA SOMA TOTAL DEVIDA PELOS DEVEDORES FIDUCIANTES

2.1- DA COTA 958 DO GRUPO 1092: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de cliente participante do Consórcio de Imóveis da **HS Administradora de Consórcios Ltda.**

2.1.1 - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra “E”– **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão,

o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

2.1.2- Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela consta na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

2.1.3- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

2.2- DA COTA 1344 DO GRUPO 1062: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de cliente participante do Consórcio de Imóveis da **HS Administradora de Consórcios Ltda.**

2.2.1 - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

2.2.2- Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela consta na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

2.2.3- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

2.3- DA COTA 1241 DO GRUPO 1062: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de cliente participante do Consórcio de Imóveis da **HS Administradora de Consórcios Ltda.**

2.3.1 - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

2.3.2- Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela consta na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

2.3.3- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

2.4- DA COTA 434 DO GRUPO 1050: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de cliente participante do Consórcio de Imóveis da **HS Administradora de Consórcios Ltda**.

2.4.1 - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

2.4.2- Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela consta na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

2.4.3- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja,

corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSORCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

2.5- DA COTA 718 DO GRUPO 1043: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de cliente participante do Consórcio de Imóveis da **HS Administradora de Consórcios Ltda.**

2.5.1 - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

2.5.2- Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela consta na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

2.5.3- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSORCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

2.6- DA ATUALIZAÇÃO DA DÍVIDA COTA 1483 DO GRUPO 1050: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

2.6.1 - Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela consta na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

2.6.2 - Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**

declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSORCIO IMOBILIÁRIO**, do QR.

2.7- O débito dos DEVEDORES: saldo devedor (total da dívida), em razão de sua participação no(s) grupo(s), descrito(s) na letra “D” - **DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO** e seus subitens, do QR, correspondente ao referido na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do QR, **parcelas mensais e reajustáveis**, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo Índice Nacional do Custo da Construção Civil – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, equivalente cada parcela a crescida dos encargos previstos no contrato de adesão a grupo de consórcio e neste instrumento.

CAPÍTULO III DA EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO

3.1- Da NOVAÇÃO DE DÍVIDA: face ao novo negócio jurídico fiduciário, para reforma, com utilização dos recursos oriundos do Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, e efetivação da garantia fiduciária na matrícula mencionada na letra “A” – **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DO PRESENTE INSTRUMENTO**, do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa, RS.

3.1.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de cliente(s) participante(s) do Consórcio de Imóveis da **HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, declara(m) que é(são) subscritor(a)(es) da(s) cota(s) especificada(s) na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do QR.

3.1.2- O valor da(s) Carta(s) de Crédito foi aplicado financeiramente, nos termos da legislação vigente, o que resultou no valor do rendimento, especificada(s) na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do QR.

3.1.3- A(s) importância(s) referida(s) na letra “D” – **DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, do QR, relativo a Recursos do Consórcio, será destinado conforme disposto no contrato de participação em consórcios e no **cronograma físico e financeiro da obra**, por suas livres e espontâneas vontades, para reforma no imóvel(is) especificado(s) na letra “A”, do QR.

3.1.4- O valor utilizado para pagamento do lance embutido, referido na letra “D” – **DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens, do QR.

3.1.5- O valor do pagamento de aditivo(s) (nº(s) parcela(s), descrito na letra **“D” – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens, do **QR**.

3.1.6- O valor mencionado na letra **“D” – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens, do **QR**, será(ão) utilizado(s) para amortizar (percentual na(s) parcela(s) vincendas), ou ainda, para amortizar o saldo devedor.

3.1.7- A importância relativa ao **Pagamento das Despesas deste Instrumento**, mencionado na letra **“D” – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens, do **QR**, destina-se a satisfação das despesas administrativas com este instrumento, e outras que se fizeram necessárias.

3.1.8 - Na hipótese de haver, ainda, saldo credor em favor do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, o mesmo será aplicado na quitação de parcelas vincendas na ordem inversa do plano. No entanto, não sendo este suficiente, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(ão) complementar com recursos próprios.

3.2- DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

3.2.1 - Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela consta na letra **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

3.2.2 - Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do índice especificado na letra **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

3.2.3- O débito do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** - saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito na letra **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, correspondente(m) ao número de parcelas mensais, também referidas no mesmo **Quadro Resumo**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo índice especificado na letra **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

3.3 - Assim, em virtude do presente instrumento, a dívida total e consolidada de todas as cartas de crédito, mencionada(s) na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, e seus subitens, do **QR**, perfaz(em) nesta data o **valor total da dívida de R\$2.809.078,28 (dois milhões, oitocentos e nove mil, setenta e oito reais e vinte e oito centavos)**, especificado na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

3.4- A **CREDORA**, de acordo com o **cronograma físico-financeiro da obra**, liberará as parcelas do crédito do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)/ CONFESSANTE(S)**, por meio de depósito na conta mencionada na letra “B” – **RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO**, do **QR**, no prazo de até 03 (três) dias úteis, contadas da apresentação na sede da **ADMINISTRADORA** deste instrumento, devidamente registrado no Cartório de Registros de Imóveis competente, acompanhado da respectiva certidão atualizada da matrícula descrita na letra “A”, do **QR**, com o registro do gravame de alienação fiduciária mencionado neste instrumento, e dos documentos elencados na cláusula 3.4.4, abaixo.

3.4.1- As demais liberações ocorrerão de acordo com o mesmo **cronograma físico-financeiro da obra**, mediante comprovação da execução do estágio da obra, por documento oriundo do responsável técnico pela mesma - engenheiro, e fotos demonstrando a evolução da obra, sendo que as liberações serão proporcionais ao crédito do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)/CONFESSANTE(S)** e não ao custo efetivo da obra, quando este for superior ao crédito.

3.4.2- Sendo certo, entretanto, que o saldo remanescente do crédito ficará depositado na conta bancária vinculada específica, para fins de aplicação financeira, prevista no Decreto-Lei nº 1.290, de 03 de Dezembro de 1973, nos termos do estabelecido no Contrato de Participação em Consórcios.

3.4.3- Toda e qualquer liberação de parcelas dependerá, sempre, da pontualidade do(a)s **DEVEDORES/CONFESSANTES** com suas obrigações perante o grupo a que pertencem, uma vez que qualquer atraso, enquanto não saldado, impede de forma irredutível, essas liberações.

3.4.4- O(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(ão) apresentar à **CREDORA**, no prazo de cinco (05) dias a contar desta data, o alvará de autorização da construção e a planta do imóvel devidamente aprovada pelos poderes públicos competentes, o respectivo memorial descritivo e o **cronograma físico-financeiro da obra**, assinados pelo engenheiro responsável.

3.5 - A não utilização da totalidade do crédito fará com que o saldo apurado seja utilizado no pagamento das despesas com o presente instrumento e das despesas de registro na matrícula do(s) imóvel(is) dado em garantia junto ao Serviço Imobiliário Competente, o que por meio desta está autorizado. Havendo ainda saldo credor em favor do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, o mesmo será aplicado na quitação de parcelas vincendas, na ordem inversa do plano. Todas as despesas com o presente instrumento e com o registro do mesmo na matrícula do(s) imóvel(is) dado em garantia junto ao Serviço Imobiliário Competente, são de responsabilidade única e exclusiva do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**.

3.5.1- A CREDORA exercerá a todo tempo, e sempre que achar necessário, através de profissional competente, as vistorias de praxe, para ter conhecimento do andamento obra.

3.5.2- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** fica(m) obrigado(s) a manter na obra cópia da planta, do memorial descritivo e do **cronograma físico-financeiro**, ficando esclarecido que execução da obra e seus encargos são de competência e responsabilidade exclusiva do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, por si e/ou pelo responsável técnico que contratar.

3.6- O prazo para o término das obras de reforma, é de **acordo com o cronograma físico-financeiro**, e a não conclusão da obra dentro do prazo supra fixado, com uma tolerância de mais trinta (30) dias, implicará no vencimento antecipado da dívida ora confessada, com todos os encargos e penalidades daí decorrentes e previstos neste instrumento, impedindo, também, a liberação de quaisquer parcelas ainda pendentes.

3.6.1- Todas as despesas suportadas com as obras de reforma, desde a elaboração do projeto até seu término, pagamento de contribuições ao INSS, e regularização/averbação junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, encargos trabalhistas e previdenciários e outros de direito, são de responsabilidade única e exclusiva do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA QUOTA, DA CONFISSÃO DA DÍVIDA – MÚTUO, DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, ainda declara(m) de forma expressa e irretratável que é(são) devedor(a)(es) dos valores especificados na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do QR.

4.2- DO REAJUSTE MONETÁRIO. Objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do financiamento, o valor da dívida desta quota, será reajustado monetariamente tomando-se por base a variação do Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/DI, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, adotando-se este como base de cálculo para o reajustamento das parcelas mensais, cujo cálculo será feito mês a mês, de forma cumulativa e composta, portanto, com incidência mensal, porém, com aplicação anual ou período inferior, caso legalmente autorizado.

4.2.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento de que, atualmente, o reajuste monetário da dívida, calculado pela variação do índice eleito, tem periodicidade anual, aplicável ao Grupo de Consórcio de que faz parte a quota. Entretanto, havendo alteração na legislação que rege a periodicidade de aplicação do índice de atualização do valor da dívida, reduzindo o período de aplicação de sua correção, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** concorda(m), desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que o reajuste monetário passará, automaticamente, a ser feito no menor prazo que for permitido ou admitido.

4.3- No caso da extinção do INCC/DI ou da vedação de seu uso, as partes estabelecem, desde já, que o reajuste da dívida permanecerá em vigor, utilizando-se para o cálculo, substitutiva e automaticamente o índice que venha a ser criado para financiamento pelo Sistema de Consórcio de Bens Imóveis ou que se aproximar a variação do Custo da Construção.

4.4- DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. É facultado ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, o direito à liquidação antecipada de dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor e atualizada conforme disposto neste instrumento.

4.4.1- DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. É assegurado ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, em situação regular com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para redução do valor e prazo da dívida.

4.5- DA MORA E INADIMPLEMENTO. Fica expresso que caso ocorra o inadimplemento contratual do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, resultante do não pagamento de quaisquer parcelas mensais, complementares, valores pagos a menor, reajustes de saldo de caixa ou outros, relativos às quotas já mencionadas, ocorrerá também o vencimento antecipado de toda dívida em aberto e se fará igualmente exigível, nos termos da legislação em vigor, ficando ainda o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, sujeito a pagar à **CREDORA**, de imediato, pelo simples fato de se verificar a mora e inadimplemento, os seguintes encargos:

4.5.1- Juros de um por cento (1%) ao mês ou fração de mora de atraso, além de multa moratória, irredutível, de dois por cento (2%), calculados sobre o valor devido e não pago, atualizado até a data do efetivo pagamento ou da purgação da mora.

4.5.2- Pelo fato de já estar na posse do imóvel, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** pagará(ão) à **CREDORA**, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do(s) imóvel(is) para efeito de venda em leilão, a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 da Lei 9.514/97 e suas alterações, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA** até a data em que esta, ou seus sucessores, vier(em) a ser imitado(s) na posse do(s) imóvel(is).

4.5.3- A partir do vencimento de qualquer parcela, não paga e ou do descumprimento de qualquer obrigação, por prazo de carência superior a trinta (30) dias, aplicar-se-ão as disposições relativas à Constituição e Alienação Fiduciária, na forma prevista no CAPÍTULO V, do presente.

CAPÍTULO V

DA CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL E DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1- Por este instrumento e na melhor forma de direito, através de livre entendimento entre **DEVEDOR(A)(ES)** e **CREDORA** e com fundamento no disposto no Art. 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, fica instituída a propriedade fiduciária, mediante a alienação fiduciária

ora feita pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** em favor da **CREDORA**, da totalidade do(s) imóvel(is) de sua propriedade especificado(s) na letra “A”, do **QR**.

5.2- Como garantia do cumprimento da obrigação de pagamento da dívida atualizada e declarada no CAPÍTULO III e de todas as demais obrigações assumidas no Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio e neste Instrumento, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com objetivo de garantia real, contratou a transferência à **CREDORA**, da propriedade resolúvel da totalidade do(s) imóvel(is) descrito(s), abrangida a posse indireta, com todas as acessões, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregadas, independentemente da área construída efetivamente averbada na presente matrícula, renunciando o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, através deste ato, à pretensão a quaisquer direito ou indenização pelos acréscimos de construções não averbadas, permanecendo o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** com a posse direta sobre o(s) dito(s) imóvel(is), cuja garantia fiduciária vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive atualização de valores e todas os demais encargos assumidos por este instrumento, permanecendo íntegra até que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, obrigando-se a ter esta alienação fiduciária para sempre boa, firme e valiosa, em todo tempo, para que produza seus desejados efeitos jurídicos.

5.2.1- Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º, do Art. 27, da Lei n. 9.514/97, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** **jamaiz** haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo aquelas autorizadas pela **CREDORA**.

5.2.2- No prazo de noventa (90) dias, contados da comunicação da **CREDORA**, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá reforçar a garantia, se esta deteriorar-se, desaparecer ou diminuir por qualquer razão, de modo a passar a ser inferior ao saldo devedor.

5.3- DO DIREITO ASSEGURADO A(O)(S) DEVEDOR(A)(ES): Fica assegurado ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, enquanto adimplente, a livre utilização por sua conta e risco, do imóvel adquirido e objeto desta alienação fiduciária, para os efeitos do Inciso V, Art. 24, da Lei n. 9.514/97.

5.3.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** obriga(m)-se a manter o imóvel no estado de conservação caracterizado na data deste instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação de vistoria, além de se obrigar a guardá-lo, podendo executar apenas benfeitorias necessárias a esta finalidade e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguro contra danos, dentre outros.

5.3.2- Fica(m) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** ainda, obrigado a manter o imóvel em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe foi feita, as obras de reparo necessário, bem como as obras que forem solicitadas pela **CREDORA** para a preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou

acréscimo, sem prévio e expresse consentimento da **CREDORA**, manifestado por escrito. Para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à **CREDORA** a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

5.3.3- A **CREDORA** reserva-se o direito de a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

5.4- Desta forma, havendo integral adimplemento contratual por parte do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com a liquidação da dívida, devidamente atualizada pelo índice previsto e juntamente com todos os encargos contratados, o termo de quitação geral a lhe ser fornecido pela **CREDORA** será o documento hábil para a averbação no Registro de Imóveis competente, da referida quitação e da consequente consolidação da plena propriedade do imóvel em nome do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

5.5- Entretanto, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, não sendo a mesma purgada em tempo hábil, consolidar-se-á a plena propriedade, em nome da **CREDORA**, nos termos do disposto no Art. 26, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, após cumpridos os procedimentos previstos nos Parágrafos 1º a 8º, do citado artigo, nos termos que seguem:

5.5.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será(ao) intimado(s), a requerimento da **CREDORA**, pelo Oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze (15) dias, a(s) prestação(ões) vencida(s) e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributários, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, incluídos honorários advocatícios.

5.5.2- DO PRAZO DE CARÊNCIA: Fica estabelecido um prazo de carência de trinta (30) dias, contados do vencimento de qualquer parcela mensal ou diferença de parcela, de qualquer grupo, não paga, e ou o descumprimento de qualquer obrigação assumida no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio e neste Instrumento, findo o qual a **CREDORA** ou seu cessionário, poderá iniciar os procedimentos judiciais ou extrajudiciais que entender cabíveis e, mesmo que não concretizados, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, se pretender purgar a mora, deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, incluindo juros de moratórios, multa e demais encargos, bem como as despesas de cobrança e de intimação, honorários advocatícios à razão de vinte por cento (20%) sobre o saldo inadimplido, inclusive tributos, contribuições condominiais, se for o caso, e associativas.

5.5.3- No entanto, quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-

se subsidiariamente o disposto nos Artigos 252, 253 e 254, do Código de Processo Civil.

5.5.4- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** está(ão) ciente(s) que, quando se tratar de condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

5.5.5- Na hipótese do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrarem em outro local, incerto e não sabido, o Oficial certificará o fato, cabendo então ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado pelo menos por três (03) edições em um dos jornais de grande circulação local ou noutro da comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa com circulação diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

5.5.6- Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º, também do Art. 27, da Lei 9.514/97, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária

5.5.6.1– A dívida, nos termos de Inciso I, do §3º, do Art. 27, da Lei 9.514/97, é o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais.

5.5.6.2- As despesas de que trata o Inciso II, do § 3º, do Art. 27, da Lei 9.514/97, é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

5.6 - Purgada a mora no Registro de Imóveis, com o pagamento das parcelas em atraso e seus respectivos encargos, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

5.6.1- Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação será acrescido à parcela seguinte de sua apuração, obrigando o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, desde já, a efetuar então o seu integral pagamento.

5.6.2- O Oficial do Serviço Registral, nos três (03) dias seguintes à purgação da mora, deverá entregar à **CREDORA** as importâncias recebidas, correspondentes ao débito, excluídos os emolumentos registrais, compensando-se à **CREDORA** o depósito antecipado de preparo previsto no artigo 14, da Lei n. 6.015/73. Desta forma, a **CREDORA**, ao requerer ao Registro de Imóveis a intimação do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(ão) depositar previamente os valores correspondentes às despesas de intimação, os quais serão posteriormente compensados.

5.7- Não ocorrendo a purgação da mora, no prazo assinalado, ou seja, após quinze (15) dias da intimação a ser feita pela **CREDORA** ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, sem que tenha sido paga a dívida, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela **CREDORA**, do Imposto de Transmissão Inter Vivos, o registro na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade plena, em nome da **CREDORA**.

5.8- Que, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** obriga(m)-se com relação ao(s) imóvel(is), objeto da alienação fiduciária:

5.8.1- Pela sua boa conservação e asseio;

5.8.2- A pagar regularmente todos os impostos, taxas ou outros tributos que incidirem sobre o imóvel, durante o prazo contratual;

5.8.3- A satisfazer todas as exigências das autoridades administrativas e sanitárias;

5.8.4- A não o alienar, bem como não constituir qualquer outra modalidade de garantia sobre o mesmo, sem o prévio e expresso consentimento da **CREDORA**, sob pena de ser considerada vencida antecipadamente toda dívida, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Art. 171, Parágrafo 2º, I, do Código Penal, conforme faculta a Lei 10.931/04.

5.8.4.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** somente poderá(ao) transmitir os direitos e obrigações de que seja titular sobre o imóvel, desde que haja previa e expressa anuência da **CREDORA** e que o adquirente se sub-rogue integralmente todos os direitos e obrigações previstas neste instrumento.

5.9- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) sob as penas da Lei, que o imóvel não se encontram locados e que, na eventualidade de o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** locá-lo, referida locação será de sua exclusiva responsabilidade, sem aquiescência da **CREDORA**, obrigando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, como possuidor direto, sob pena de vencimento antecipado de toda dívida, a incluir no contrato de locação que vier a celebrar, cláusula expressa em que o(s) locatário(s) terá(ão) ciência inequívoca das seguintes situações:

a- que, sobre o imóvel foi constituída a alienação fiduciária, em garantia de financiamento contratado junto a **ADMINISTRADORA**, pelo Sistema de Alienação Fiduciária, previsto na Lei 9.514/97 e suas alterações posteriores, razão pela qual os locadores são apenas possuidores diretos do imóvel locado;

b- o imóvel é de propriedade fiduciária da **CREDORA**;

c- eventual indenização por benfeitorias, qualquer que seja a natureza, integra para todos os efeitos o valor do lance do vencedor em leilão;

d- eventual indenização por benfeitorias, qualquer que seja a natureza, somente poderá ser pleiteado perante o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, como locador;

e- qualquer ocupante do imóvel está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse, prevista no Art. 30, da Lei 9.514/97 e Lei 10.931/04, independentemente de sua intimação ou citação;

f- não ocorre na hipótese o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo à consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA** e/ou a alienação dos imóveis a terceiros em leilão público extrajudicial;

g- a não anuência à locação pela **CREDORA**, como proprietária fiduciária, não a obriga a respeitar a locação;

h- o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na condição de locador, observará ainda que, caso o(s) locatário(s) seja(m) casado(s), deverá obrigatoriamente haver a anuência do cônjuge no contrato de locação;

5.9.1- Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade da **CREDORA**.

5.10- O prazo de vigência da alienação fiduciária, ora constituída é igual ao prazo final para pagamento do saldo devedor da cota, atualizada e declarada no CAPÍTULO III, ficando expresso, entretanto que a garantia vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor financiado, nas condições previstas e cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas.

5.10.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** está(ao) ciente(s) e concorda(m) que o crédito da **CREDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

CAPÍTULO VI DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

6.1- Após a consolidação da plena propriedade do(s) imóvel(is), que deixou de ser resolúvel, em nome da **CREDORA**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, esta promoverá leilão público, que sempre deverá ser extrajudicial, para a sua alienação a terceiros, nos exatos termos do disposto neste instrumento.

6.2- O primeiro leilão público se realizará dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **CREDORA**, tendo sempre como referencial, no primeiro leilão, o valor do imóvel, estipulado na forma das cláusulas 6.14 e 6.14.1, deste instrumento.

6.3- Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma das cláusulas 6.14 e 6.14.1, será realizado o segundo leilão nos quinze (15) dias seguintes, tendo como referencial, neste caso, o valor da dívida e as despesas a ela vinculadas.

6.3.1- Para os fins do disposto nas cláusulas 6.2 e 6.3, deste Capítulo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

6.4- O leilão público (primeiro e segundo), que poderá ser presencial ou eletrônico, será anunciado através de edital único que será publicado em três (3) edições, ao menos, em um dos jornais de grande circulação do local de situação do imóvel ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver publicação com circulação diária e ou por meio eletrônico.

6.5- Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e

despesas de que trata a cláusula 5.5.6, deste instrumento, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA**, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata esta cláusula, inclusive custas e emolumentos.

6.6- Do leilão será lavrado ata pela **CREDORA**, subscrita por representante legal desta e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na empresa para conhecimento do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, caso tenha interesse e para os efeitos legais.

6.6.1- Para estes efeitos, a **CREDORA** poderá manter um Livro de Registros de Atas, para esta finalidade ou lavrá-la em instrumentos avulsos a seu critério.

6.7- Nos cinco dias que se seguirem à venda dos imóveis, em leilão, a **CREDORA** entregará a(o)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias úteis, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que tratam os Parágrafos 2º e 3º, do Art. 27, da Lei 9.514/97, fato este que importará em recíproca quitação, não se aplicando, no caso, o disposto na parte final do Art. 1.219, do Código Civil, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

6.8- Para efeitos do disposto na parte final da cláusula anterior, a **CREDORA** manterá a disposição do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão em que ocorreu a venda.

6.9- Entretanto, se no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas decorrentes da mora, do prêmio de seguro, dos demais encargos legais, inclusive tributos, honorários advocatícios e contribuições condominiais quando for o caso, a **CREDORA** estará exonerada da obrigação de vender o(s) imóvel(is) por meio de público leilão e o(s) venderá após nova avaliação, por valor(es) e condições compatíveis a prática de mercado. O resultado desta venda será abatido do saldo devedor do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e, em caso de haver excedente em favor destes, será procedido na forma da cláusula 6.8, deste instrumento. No entanto, caso persista ainda saldo devedor, este será cobrado pela **CREDORA**, em procedimento judicial próprio, do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e/ou de seu(ua) fiador(a)(es) ou devedor(a)(es) solidário(a)(s) até que o seu integral pagamento, nos termos do Parágrafo 6º, do Artigo 14, da Lei 11.795/08.

6.10- A **CREDORA**, já como titular da propriedade plena e não resolúvel, transmitira o domínio e a posse, indireta ou direta dos imóveis, ao licitante vencedor.

6.11- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(o) restituir(em) o(s) imóvel(is), deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data da consolidação da plena propriedade, em nome da **CREDORA**, pelo inadimplemento contratual, conforme disposto na cláusula 6.1,

deste Capítulo, sob pena de pagar à **CREDORA**, ou àquele que o tiver adquirido em leilão, da penalidade diária prevista no Capítulo IV, cláusula 4.5.2, como definido neste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida à **CREDORA**, nos termos do Art. 27, até a data em que o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** vier a ser imitado na posse.

6.12- Não ocorrendo à desocupação do imóvel no prazo e na forma ajustada, a **CREDORA**, seus eventuais cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida a ordem judicial de desocupação, esta deverá ocorrer no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.

6.13- Aplica-se, ainda, a presente alienação fiduciária, as normas dos artigos 28 a 33, da Lei n. 9.514/97 e demais disposições nela constantes.

6.14- Para os efeitos de venda do(s) imóvel(is), em primeiro público leilão, é atribuído ao(s) mesmo(s) o valor total referido na letra **“C” – DO(S) VALOR(ES) DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO**, do **QR**, valor(es) este(s) que deverá(ão) ser(em) atualizado(s) de acordo com a variação mensal do índice especificado na letra **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do **QR**, ou outro indexador que venha substituí-lo, ficando facultado à **CREDORA**, a seu exclusivo critério, optar pela avaliação do(s) imóvel(is) antes de promover o leilão público.

6.14.1- Caso o valor do imóvel convencionado pelas Partes, nos termos da cláusula 6.14, deste instrumento, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

6.15- DAS BENFEITORIAS: Qualquer acessão ou benfeitoria quer seja útil, voluptuárias ou necessária, que o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** desejar(em) efetuar(em) as suas expensas, deverá ser notificada à **CREDORA**, excetuada a hipótese das que houverem sido previstas por este instrumento, obrigando-se o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** a obter(em) as licenças administrativas necessárias, a Carta de Habite-se, a Certidão Negativa junto ao Órgão Previdenciário e a promover as necessárias averbações junto ao Registro Imobiliário, com a anuência da **CREDORA**, em cuja averbação deverá ser consignado o valor do custo da obra, a ser agregado ao do terreno, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o(s) imóvel(is) e seus valores para fins de realização de leilão público.

6.15.1- Na hipótese da propriedade do(s) imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente consolidada em nome da **CREDORA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do(s) imóvel(is) no leilão, não haverá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias.

6.16- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** responde(m) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida à **CREDORA**, nos termos deste instrumento, até a data em que em esta ou a quem sucedê-la, vier a ser imitado na posse.

CAPÍTULO VII DAS DESPESAS DERIVADAS

7.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, responde(m) por todas as despesas decorrentes do presente financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive as relativas a obtenção de Certidões Negativas necessárias ao ato e as necessárias para aprovação de crédito, emolumentos e/ou custas para confecção deste instrumento, e registro desta transação, comprometendo-se ainda, a apresentar à **CREDORA**, devidamente registrada este instrumento de confissão de dívida com a instituição e alienação fiduciária em favor da **CREDORA**, no prazo máximo de trinta (30) dias, devendo ser protocolado no Registro de Imóveis no prazo máximo de setenta e duas (72) horas, desta data.

7.2- Responderá ainda, por eventuais despesas com publicação de editais de leilão, comissão do leiloeiro, de intimações, custas processuais, honorários advocatícios e todas as demais despesas advindas da presente avença.

CAPÍTULO VIII DAS NORMAS

8.1- Aplicam-se ao presente instrumento as disposições do respectivo contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bem Imóvel, bem como seus adendos e aditivos, se houver, firmado pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na condição de consorciado, bem como a legislação consorcial vigente, notadamente as Circulares e demais instrumentos normatizadores editados pelo Banco Central do Brasil ou outro órgão que possa regulamentar e fiscalizar o sistema de consórcio.

CAPÍTULO IX DA OPÇÃO PELA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA

9.1- Fica expresso que a presente operação de financiamento imobiliário é garantida por alienação fiduciária, nos termos expressos, por livre opção do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e aceite da **CREDORA**.

CAPÍTULO X DA SEGURANÇA DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO

10.1- Para segurança do cumprimento integral de todas as cláusulas e obrigações assumidas neste instrumento e no(s) Contrato(s) de Consórcio de

Imóveis, do(s) qual(is) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S)**, já qualificado(s) neste instrumento, declara(m) ter(em) pleno conhecimento, e que, em virtude disto, assumem a condição de **devedor(a)(es) solidário(s) e principal(is) pagador(es)**, ficando justo e estipulado que a garantia fidejussória, desta cláusula, persistirá até que sejam cumpridas, integralmente, todas as obrigações avençadas no presente instrumento e no Contrato de Consórcio antes mencionado, inclusive as relativas a multas e encargos deles decorrentes.

CAPÍTULO XI

DO SEGURO DE VIDA E DO SEGURO DO IMÓVEL

11.1- Durante a vigência deste contrato e até o pagamento definitivo da dívida e demais encargos previstos no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio de Imóvel, da(s) Quota(s) e Grupo(s) mencionados neste instrumento, o(a) **DEVEDOR(A)** titular da cota junto a **CREDORA**, Senhor(a) nominado(a) na **letra “F” – DO SEGURADO, do QR**, expressamente concorda, e assim se obriga, em manter seguro, pagando o respectivo prêmio e demais encargos, contra morte e invalidez permanente total por acidente, em seu nome, bem como manter segurado o(s) imóvel(s), mencionado(s) na **letra “A” do QR**, após a conclusão da obra (quando for o caso), liberação integral do crédito e a aceitação do risco pela seguradora, contratando cobertura de prejuízos decorrentes de incêndio, vendaval e danos elétricos, dentre outros que vierem a ser disponibilizadas pelo mercado, através de Apólice contratada pela **CREDORA** junto a seguradora de sua confiança, com os limites de franquia de responsabilidade do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, sendo que figurará a **CREDORA** como Estipulante e mandatária do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

11.2- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s), de que, não contará com a cobertura do seguro por morte ou invalidez permanente total por acidente, do titular da cota de consórcio acima referido, quando tais sinistros resultarem de acidente ocorrido ou doença adquirida comprovadamente em data anterior à assinatura deste instrumento.

11.2.1- Somente terá cobertura do seguro o(a) **CONSORCIADO(A)** especificado na letra **“F” – DO SEGURADO, do QR**, que esteja em dia com todas as suas obrigações estabelecidas neste instrumento, especialmente a realização do pagamento das parcelas mensais até as datas dos respectivos vencimentos. O não atendimento destas condições determinará o cancelamento automático do seguro, que se dará independentemente de qualquer aviso ou notificação.

11.3- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s), e desde já, se compromete(m) a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de sua morte ou sua invalidez permanente total por acidente, do titular da(s) cota(s) de consórcio, ou danos no(s) imóvel(is) objeto deste instrumento, decorrentes de incêndio, vendaval e danos, deverão comunicar o evento formal e imediatamente à **CREDORA**.

11.4- Em caso de sinistro de qualquer natureza fica a **CREDORA** autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização.

11.5- A indenização de seguro de natureza pessoal, corresponderá à dívida sob a responsabilidade do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, ou ao limite de valor segurado estipulado na Apólice para os contratos originalmente assinados com valor superior a esse limite, sendo aplicada na amortização ou liquidação da dívida e/ou seus acessórios.

11.6- Caso a indenização de seguro de natureza pessoal, seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular da cota de consórcio, seu cônjuge ou convivente, herdeiros, e/ou sucessores do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

11.7- A indenização de seguro de natureza material, é limitada ao valor da avaliação inicial do(s) imóvel(is) segurado(s), ou ao limite da Apólice para os contratos originalmente assinados com valor superior a esse limite, atualizada de acordo com o disposto neste instrumento e corresponderá, no máximo, ao valor do prejuízo efetivamente apurado pela seguradora, por ocasião de sinistro.

11.8- Na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese da seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, a mesma se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à **CREDORA** qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao(s) imóvel(is) sua condição como anteriormente ao sinistro, em decorrência de limite da Apólice ou de divergência de qualquer natureza.

11.9- Caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a **CREDORA** creditará a importância total da indenização em conta vinculada, sob sua gestão, liberando-a de forma parcelada de acordo com a verificação das obras de recuperação do(s) imóvel(is), não assumindo também, qualquer obrigação de financiar possível diferença, entre o custo orçado da nova obra, e o valor da indenização recebida decorrente dos limites da Apólice ou divergências de qualquer natureza.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1- A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicados àquela e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

12.2- O disposto na cláusula anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

12.3- A ocorrência de uma ou mais hipóteses antes citadas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão sempre íntegras e em pleno vigor.

12.4- O presente instrumento é extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registro e averbações e cancelamentos que forem necessários perante o registro imobiliário competente.

12.5- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, mútua e reciprocamente, constitui(em)-se procuradores, um do outro, para fins de receber citações, notificações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente instrumento, de modo que, realizado qualquer dos atos aqui mencionados, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o ato citatório.

12.6- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, autoriza(m) a **CREDORA** a representa-lo em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura forem feitas a fim de possibilitar o registro do presente instrumento, assinando os competentes aditivos, petições para averbação e/ou registro, praticando tudo o mais que se tornar necessário para o bom e fiel cumprimento do presente mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das partes ora manifestadas.

12.7- No caso de desapropriação do imóvel, objeto da presente alienação fiduciária, a **CREDORA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**. Se o valor da indenização for inferior ao saldo da dívida, a **CREDORA** promoverá a cobrança da diferença diretamente do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

12.8- Além dos casos previstos neste contrato e na legislação vigente aplicável à espécie, a dívida vencer-se-á automática e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

12.8.1- em caso de falência, recuperação judicial, concurso de credores ou insolvência do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**;

12.8.2- se não forem mantidos em situação regular os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;

12.8.3- se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento ou no documento que fundamentou a aprovação do crédito;

12.8.4- se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, de seus direitos e obrigações, decorrentes deste instrumento ou cessão, empréstimo, promessa de compra e venda, alienação do imóvel ou constituição sobre os mesmo de quaisquer ônus, seja de que natureza for;

12.8.5- quando for distribuída ação expropriatória;

12.8.6- se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem prévio e

expresso consentimento da **CREDORA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que possam comprometer a manutenção da garantia;

12.8.7- se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

12.9- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, compromete(m)-se a cumprir todas as normas estabelecidas pela **CREDORA** com relação a seguros de vida, por morte ou invalidez permanente total por acidente, conforme pactuado na adesão ou após a liberação do crédito e durante a vigência da alienação fiduciária, de acordo com seu regramento e atendendo, ainda, o disposto no Art. 5º, inciso IV, da Lei 9.514/97, bem como ao pagamento do seguro do(s) bem(ns) objeto da presente garantia, especificado na letra “A” do QR.

12.9.1- Para efeitos do disposto na cláusula anterior, declaram encontrar-se em plena atividade de trabalho e gozar de perfeitas condições de saúde.

12.10- Nos termos do § 5º, do Art. 5º, da Lei 11.795/08, fica consignado que os bens e direitos adquiridos pela **CREDORA** em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que:

I - não integram o ativo da administradora;

II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora;

III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

12.11- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, assume(m), quando for o caso, de obtenção de todas as licenças socioambientais e sanitárias, necessárias para o uso do(s) bem(ns) acima descrito(s), durante a vigência deste contrato, respeitando a legislação ambiental vigente, observando todas as normas existentes e se empenhar em desenvolver métodos de atuação que não perturbem o meio ambiente, responsabilizando-se por todos e eventuais danos socioambientais que venham a ser identificados ou ocasionados, declarando-se ciente de que, caso a **CREDORA** seja compelida ao pagamento de qualquer valor, seja a título de multa, indenização ou outra penalidade, em decorrência de tais danos, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(ão) ressarcir-los a **CREDORA**.

12.12- As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis, a promover todos os registros e averbações que se fizerem necessários junto a matrícula.

12.13- As partes tem ciência que devem proteger e restituir às áreas de preservação permanentes (APPs), conforme previsto no Código Florestal Federal; todo e qualquer empreendimento potencialmente poluidor deverá ser licenciado junto ao Órgão ambiental competente e integrante do SISNAMA; no imóvel não foi especializada a reserva legal e florestal em atenção Lei nº 12.651, de 25/05/2012, que determina sua averbação, estando também igualmente ciente das sanções do art. 55 do Decreto Federal nº 6.514/2008; e, a especialização e averbação da reserva legal florestal constituem obrigação legal que acompanha o imóvel, constituindo passivo ambiental.

12.13.1- O(s) **/DEVEDOR(A)(S) FIDUCIANTE(S)** estão cientes de que o imóvel será mantido com destinação rural, desenvolvendo nele atividade Agropecuárias.

12.13.2- Que as partes têm ciência de que o Cadastro Ambiental Rural – CAR, é um registro eletrônico obrigatório para todos os imóveis rurais.

CAPÍTULO XIII DA ELEIÇÃO DO FORO

13.1- As partes, conforme legislação vigente elegem o Foro Competente, para dirimir possíveis dúvidas oriundas deste instrumento, ou para a propositura de demanda assecuratória de direitos, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

CAPÍTULO XIV DO ACEITE

14.1- Todas as partes contratantes, falando alternadamente, declaram ter lido minuciosamente este instrumento, achando-o conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, a fim de que produza seus desejados efeitos jurídicos.

CAPÍTULO XV DAS CERTIDÕES NEGATIVAS E DOS DEMAIS DOCUMENTOS VINCULADOS A ESTE INSTRUMENTO

15.1- A procuração outorgada pela **CREDORA**, em favor do mandatário citado.

15.2- Foram apresentadas em nome do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** as seguintes certidões:

15.2.1 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida em 27/10/2023, com validade até o dia 24/04/2024, emitida pelo site <https://www.tst.jus.br/certidao1>.

15.2.2 - Certidão Negativa de Distribuição de ação de execução estadual, expedida em 26/10/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes>.

15.2.3 - Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal, em 26/10/2023, emitida pelo site <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>.

15.2.4 - Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa no âmbito da RFB e PGFN, conforme previsão nas alíneas “a” e “d” do § único, art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, abrangendo as Contribuições Sociais, expedida(s) em 25/10/2023, com validade até o dia

22/04/2024, emitida pelo site
<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>.

15.2.5 - Certidão Negativa de Situação fiscal expedida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, em 26/10/2023, com validade até 24/12/2023, emitida pelo site <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

15.3- Foram apresentadas em nome do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S)**, as seguintes certidões:

15.3.1 - Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT), expedida em 25/10/2023, emitida pelo site <https://pje.trt4.jus.br/certidoes>, de Patrick Jonatan Kerkhoff.

15.3.2 - Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT), expedida em 27/10/2023, emitida pelo site <https://pje.trt4.jus.br/certidoes>, de Edgar SAUSEN.

15.3.3 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida em 26/10/2023, com validade até o dia 23/04/2024, emitida pelo site <https://www.tst.jus.br/certidao1>, de Patrick Jonatan Kerkhoff.

15.3.4 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida em 25/10/2023, com validade até o dia 22/04/2024, emitida pelo site <https://www.tst.jus.br/certidao1>, de Edgar Sausen.

15.3.5 - Certidão Negativa de Distribuição de ação de execução estadual, expedida em 26/10/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>, de Patrick Jonatan Kerkhoff.

15.3.6 - Certidão Negativa de Distribuição de ação cível estadual, expedida em 25/10/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>, de Edgar Sausen.

15.3.7 - Certidão Negativa de Distribuição de ação de execução estadual, expedida em 27/10/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>, de Edgar Sausen.

15.3.8 - Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal, em 27/10/2023, emitida pelo site <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>, de Patrick Jonatan Kerkhoff.

15.3.9 - Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal, em 25/10/2023, emitida pelo site <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>, de Edgar Sausen.

15.3.10 - Certidão Conjunta Negativa no âmbito da RFB e PGFN, conforme previsão nas alíneas “a” e “d” do § único, art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, abrangendo as Contribuições Sociais,

expedida(s) em 25/10/2023, com validade até o dia 22/04/2024, emitida pelo site <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>.

15.3.11 - Certidão Negativa de Situação fiscal expedida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, em 27/10/2023, com validade até 25/12/2023, emitida pelo site <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>, de Patrick Jonatan Kerkhoff.

15.4- Do(s) imóvel(is) foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão de propriedade do(s) imóvel(is) matriculado(s) sob **nº(s) 44.983**, emitida(s) em 25 de outubro de 2023.

15.4.1- Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), ambas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 25 de outubro de 2023.

15.5- Certidão Negativa de débitos decorrentes de multas ambientais expedida(s) pela Prefeitura Municipal (Órgão Ambiental de esfera Municipal) de Santa Rosa, RS, em 23 de outubro de 2023, válida por 30 dias.

15.6- Certidão Negativa de Débito, emitida(s) pelo Ministério do Meio Ambiente – MMA, em 19/10/2023, com validade até o dia 18/11/2023.

15.7- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, datado em 2023, código do imóvel rural 951.145.571.245-6, emitido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, em nome do(a) detentor(a): Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda., nacionalidade: brasileira.

15.8- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, cadastrado sob a NIRF – 9.152.806-2, em 04/09/2023, com validade até o dia 02/03/2024.

15.9- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que além da apresentação dessas Certidões Negativas, não existem quaisquer ônus reais ou ações reais e pessoais reipersecutórias, incidentes sobre o(s) imóvel(is) até a presente data. **Exceto a alienação fiduciária constante no R.5-44.983 e Patrimônio de Afetação constante no AV- 6-44.983.**

15.10- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, pessoa(s) física(s), declara(m) sob as penas da lei, não terem responsabilidade individualmente na qualidade de empregadores perante a previdência social, não estando enquadrados ou equiparados a pessoas jurídicas, razão pela qual não estão abrangidos na obrigatoriedade de apresentação de Certidão Negativa de Débito do INSS e de tributos federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

15.11- As partes mutuamente dispensaram a apresentação de quaisquer outras certidões negativas.

15.12- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, declara(m) que a presente transação não foi intermediada por corretor de imóveis, neste instrumento.

15.13- As partes foram cientificadas de que a presente escritura só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no Registro de Imóveis Competente.

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste Instrumento, as Partes o assinam, juntamente com duas (02) testemunhas idôneas, que a este também assinam. Convencionam as partes ainda, que o

presente instrumento poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo considerada válida a referida assinatura, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, bem como reconhecimento como válida e eficaz a assinatura digital e/ou eletrônica, nos termos do art. 10 parágrafo 2º da MP2200-2/2001 e da Lei 14.063/2020. Reconheço que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos estabelecidos pelo Código de Processo Civil Brasileiro.

Dois Irmãos, RS, 01 de novembro de 2023.

P/P HS Administradora de Consórcios Ltda.
(Credora Fiduciária)

Eduardo Mateus Gross
(Devedor Fiduciante)

Patrick Jonatan Kerkhoff
(Devedor Solidário)

Edgar Sausen
(Devedor Solidário)

Testemunhas:

Nome:
CPF:
End.:

Nome:
CPF:
End.:

* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LN248-H5CSS-5UDHF-46CD7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

EDUARDO MATEUS GROSS (CPF 032.654.740-11)

PATRICK JONATAN KERKHOFF (CPF 000.510.870-57)

EDGAR SAUSEN (CPF 008.792.650-43)

CLETO ADAMS (CPF 502.724.110-00)

STEPHANIE SEGER SANTOS (CPF 836.900.690-68)

JOICE MORCELLI (CPF 031.907.760-83)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LN248-H5CSS-5UDHF-46CD7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>